

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.619:

XXXXX XX XXXXX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXX XXXX XX  
XXXX XXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S  
Anker Heegaards Gade 8  
1780 København V

afsagt sålydende

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres repræsentant over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende skimmelvækst på væggene og over selskabets afvisning af et forhold vedrørende sætningsrevner, der er anmeldt efter sagens indbringelse for nævnet.

Selskabet har afvist at yde dækning af begge forhold med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1960, den 21/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 9/1 2006 med tillæg af et Kvalitetsmærke.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

<b>"Karakterer</b>	
<b>Kosmetiske skader</b>	<b>K0</b>
...	
<b>Mindre alvorlige skader</b>	<b>K1</b>
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion	
<b>Alvorlige skader</b>	<b>K2</b>
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. ...	
<b>Kritiske skader</b>	<b>K3</b>
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. ...	
...	
<b>Registrering af bygningens tilstand</b>	

**Bygn.:****A****Beboelse****1. Fundamenter/sokler**

1.2 Sokkel

**Karakter: Registrering og note:**

K2

Ved begge gavle er der revne i soklen. Ved østgavlen forløber revner op i gasbetonmurværket.

Note: Det skønnes, at revnedannelse er en mindre konstruktiv betydning.

Sikkerhed for at revner er stabile kræver geoteknisk undersøgelse.

1.4 Udvendige lyskasser

K2

Flere klinker på trappe er løse og fuger er faldet ud, enkelte klinker er revnet.

**2. Kælder/krybekældre/Terrændæk**

2. Ingen bemærkninger

**3. Yder- og indervægge**

3.1 Facader/gavle

K2

I gavl mod øst er der revnedannelse i murværket såvel vandret som lodret.

Note: Det skønnes at revner skyldes fugt-betingede bevægelser i murværket.

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

Ja Nej Ved ikke

2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"

  

I tillægget til tilstandsrapporten, Kvalitetsmærket, er noteret:

**"4. Sælgers oplysninger om bygningernes lovlighed, installationernes funktion og lovlighed, indeklima samt miljøforhold**

...

**Indeklimaforhold**

Ja Nej ?

11. Har der været fugtproblemer, herunder kondens på termoruder, mug på vægge eller lign.?

Hvis ja, hvor Se side 6

  

...

**Sælgers bemærkninger:**

Ad 11. Lidt mug på væg i det ene hjørne. I de små værelser kondens på vinduer pga. udluftning."

En taksator fra selskabet har den 2/1 2007 foretaget en besigtigelse af skimmelvæksten på ejendommen og i rapport af samme dato afvist forholdet som dækningsberettigende og bl.a. anført:

**"Baggrund**

- jeg modtog ved besigtigelsen købsaftale, samt tilstandsrapport af 9. januar 2006. Disse returneres hermed med tak for lån.

- I udskiftede ikke tapet ved indflytningen, men har malet dette

- i efteråret konstaterede I skimmelvækst på tapet på ydervægge bag ved skabe, senge, sofaer mv, dvs. der hvor der står et møbel op ad ydervægge. Andre steder er der ikke konstateret skimmelvækst

- du er vvs mand, og du har ikke konstateret utætheder i rørinstallationer, som kan begrunde skimmelvæksten

### **Besigtigelsen**

- udvendig temperatur 5 grader, indvendig temperatur ca. 20 grader.

Overfladetemperatur på ydervægge ca. 20 grader, med forneden ved gulve og bag møbler 13 - 16 grader

- fugtindholdet i ydervægge, der overalt er af massivt gasbeton, er normalt på både indvendig og udvendig side, dvs. at der ikke forekommer opstigende grundfugt eller indtrængning af nedbør gennem smårevner i facader

- tapet er delvist fjernet bag møbler ved ydervægge, men det er tydeligt at misfarvning af tapet og på puds/spartelmasse forekommer. Misfarvningen skyldes antagelig skimmelvækst

- i badeværelset ses skimmelvækst i mindre omfang på flisefuger, især i bruseområdet."

Efter sagens indbringelse for nævnet har en taksator fra selskabet den 7/9 2007 besigtiget ejendommen angående det efterfølgende anmeldte forhold vedrørende sætningsrevner. I rapporten af 17/9 2007 er anført:

### **"3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**

Besigtigelsen fandt sted i tidsrummet fra kl. 08.30 - 9.58. Temperatur udv. 17 grader med sol.

I telefonnotat af 29. januar 2007 oplyser L. [klagerens repræsentant], at der forekommer 10 synlige sætningsrevner i facader, og ikke kun 3 iflg. TR. De massive letbetonblokke er udvendigt pudset og malet. Soklen er malet sort. Indv. tapet.

Indledningsvis bad jeg K. [klager] om at vise mig de 10 revner, da der var endnu flere. De foreviste revner var de revner, som K. mener er gennemgående i letbetonblokkene, dvs. at de også forefindes på indvendig side bag tapet. Det er K.s vurdering, at revnerne medfører vandindtrængning gennem ydervæggen, og afstedkommer den tidligere konstaterede skimmelsvamp.

#### *Nord, udvendigt*

Der ses ingen revner i fundament, men i ydervæg ses 2 små revner i overfladen.

#### *Syd, udvendigt*

Der ses ca. 10 små revner i fundament, som ikke går videre i facaden. Der er ca. 2 revner i facaden under vinduer. Flere meget små revner i facaden, som er lukket med maling.

#### *Øst, udvendigt (gavl)*

Der ses ca. 8 små revner i fundament. Kun revnen ved vindue løber videre ned i fundament. Herudover ses stedvise små vandrette og lodrette revner i pudsen, hvor de fleste er lukket med maling.

#### *Vest, udvendigt (gavl)*

Der ses ca. 8 små revner, hvoraf de 2 går videre ned i fundament. Herudover ses enkelte små vandrette revner.

#### *Generelt*

Generelt ses lodrette revner forneden i ydervægge. Jeg vil tro, at der er ca. 10 små revner i facaderne som er i bevægelse pga. almindelig temperatur og fugtpåvirkninger. Ingen revner i facaderne vurderes at skyldes sætning af fundament.

Med fugtmåler kunne jeg ikke konstatere fugtophobning i facader, hverken indvendigt eller udvendigt. Facaderne er således tørre - til trods for sommerens store nedbørsmængde. Der kommer således ikke nedbør gennem udvendige revner, der afstedkommer fugt på tapet, med skimmelsvamp til følge.

Tapet var fjernet bag sofa på vestvendt facade, og her ses lille revne i ydervæggen. Skimmelvækst på tapet svarer ikke til udvendige revner i facader. Men skimmelvæksten forekommer især bag møbler som sofa, klædeskab og lignende. Der ses således ikke skimmelvækst ud for de nævnte ca. 10 små udvendige revner i facaderne, kun hvor der indvendigt er placeret et større møbel. Hvilke revner der er gennemgående kan kun verificeres ved at udføre destruktive undersøgelser.

**4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom**

Nej. De beskrevne revner er almindelig forekommende i ældre letbetonhuse.

**5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?**

Ja, Der er ikke kommet nye til."

Klagerne har ved deres repræsentant ved skrivelse af 6/4 2007 indbragt sagen for ankenævnet.

Selskabet har i svarskrivelse af 9/7 2007 til nævnet fastholdt sin afgørelse for så vidt angår skimmelvæksten og har til støtte herfor anført:

"Ejerskifteforsikringen dækker skader som defineret i betingelsernes pkt. 14. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På husets opførelsestidspunkt i 1960 var det normalt at anvende gasbetonblokke som ydervægge og betonfundament uden kuldebros isolering.

Misfarvningerne skyldes kuldebroer, og kuldebroerne skyldes den oprindelige konstruktion af huset, som ikke afviger fra, hvordan man byggede i 1960. Misfarvningerne i badeværelsets flisefuger skyldes brugen af badeværelset, og afviger ikke fra, hvad der vil forekomme i alle badeværelser, hvor der ikke aftørres og luftes tilstrækkeligt ud. De konstaterede forhold med skimmelvækst udgør ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, og udbedring/afhjælpning dækkes ikke.

Vi henviser til vores bygningskonsulents meget udførlige brev af 2. januar 2007 samt ankenævnskendelse 67.993."

I skrivelse af 2/10 2007 til nævnet har selskabet forholdt sig til forholdet vedrørende sætningsrevnerne og har herom anført:

#### **"Sagens fakta**

...

Vores forsikringstager mener, at revnerne er gennemgående og medfører vandindtrængning gennem ydervæggen, og at det er indtrængende fugt, der forårsager skimmelvækst på indersiden af ydervæggen.

En visuel besigtigelse kan ikke afklare, om det eventuelt er gennemgående revner. Men vores bygningskonsulent målte væggene med en fugtmåler og kunne ikke konstatere fugtophobning i facader, hverken indvendigt eller udvendigt. Facaderne er således tørre til trods for sommerens store regnmængder. Endvidere svarer skimmelvækst på tapet indvendigt ikke til de udvendige revner i facader. Det er således ikke nedbør gennem revner i facaderne, der afstedkommer fugtdannelse og så skimmelsvamp indvendigt.

Skimmelvæksten forekommer især bag større møbler som sofa og klædeskab. Dette mønster passer med den kuldebrosproblematik, som vi har beskrevet i vores svar af 9. juli 2007 til Ankenævnet. Varm, fugtig indeluft fortættes på de kolde ydervægge og danner grobund for mug og skimmelvækst. Risikoen for misfarvninger er størst bag skabe, kommoder og andre møbler, som står tæt ind mod en ydervæg, fordi luftbevægelsen bag sådanne møbler er begrænset, og fugt kan vanskeligt ventileres væk igen.

#### **Vores vurdering**

##### *Revner*

Revnerne opfylder efter vores vurdering ikke skadebegrebet i betingelsernes pkt. 14, idet der ikke er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Revnerne er ud fra deres placering og finhed bevægelsesrevner, som vil forekomme i alt byggeri, fordi byggemateriale reagerer på temperatur- og fugtpåvirkninger. Omfanget af revnerne går ikke ud over den almindelige vedligeholdelse af en ejendom.

Endvidere er revner beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 17 a.

##### **Skimmelvækst**

Der er ikke målt fugt i letbetonvæggene, og der er ikke sammenfald mellem steder med skimmelvækst og revner i facader,

Skimmelvækst skyldes kuldebroer, og kuldebroerne skyldes den oprindelige konstruktion af huset, som ikke afviger fra, hvordan man byggede i 1960. Vi henviser til vores brev af 9. juli 2007 til Ankenævnet."

Klagerne har selv foretaget måling af fugtigheden i væggene og indsendt resultatet af målingerne i form af billedoptagelser af hydrometeret. På de indsendte billeder viser hy-

drometeret en relativ luftfugtighed på mellem 75 % og 97 %, hvor der er konstateret revner.

Selskabet er i skrivelse af 3/12 2007 fremkommet med følgende bemærkninger til resultatet af klagernes målinger:

"Der er målt indvendigt, og her vil der forekomme fugt på vægoverfladen fordi den fugtige indeluft fortætter til vanddråber på de uisolerede gasbetonvægge. Vores forsikringstagers målinger siger intet om der er fugt i selve byggematerialet. For at bedømme dette, skal der foreligge følgende samtidige målinger:

- temperaturmålinger af vægoverfladen, i rummet og udvendigt
- fugtmålinger af vægge både indvendig og udvendig
- fugtmålinger ikke kun hvor der er revner eller bag møbler.

Vores bygningskonsulent har ved sine fugtmålinger iagttaget denne fremgangsmåde, jf. rapport/brev af 2. januar 2007, og har ikke fundet forhøjet fugt i vægge.

Der er kun konstateret de fine revner som er nævnt i rapport af 17. september 2007.

Da der ikke er påvist fugt i selve væggene, kan skimmelforekomst kun skyldes kondensdannelse på overfladen af de kolde, uisolerede vægge. Kuldebroerne skyldes den oprindelige konstruktion af huset som ikke afviger fra hvordan man byggede i 1960. Der er ikke dækning på ejerskifteforsikringen."

Klagernes repræsentant er til selskabets bemærkninger i skrivelse af 10/12 2007 fremkommet med følgende kommentarer:

"Det er korrekt nok, at en fugtmåler visse steder kan give et udslag på 30%; men der hvor der er konstateret revner, viser en fugtmåling stadig udslag på 80% og 90%.

Hvordan kan det være almen viden, at under hensyntagen til bebyggelsens konstruktion og alder kan det forventes, at skimmelsvamp vil forekomme, når sælger klart i tilstandsrapporten har meldt ud, at der ikke har været konstateret svampeangreb i de 12 år, hun har beboet ejendommen? (Sælger har formentlig ikke underskrevet rapporten med ført hånd?) Nyboligs repræsentant, der formidlede salget pointerede over for køberne, at hvis de tegnede en udvidet ejerskifteforsikring (hvilket de gjorde) var de dækket ind for alle uforudsete udgifter. Det har formentligt været nemt, at sælge en ubrugelig forsikring til uerfarne købere.

Ved besigtigelsen den 7. september 2007 hæftede K.H. [taksator] især ved, at bygningen var forholdsvis tør, den våde sommer taget i betragtning. Hertil bemærkede K. [klager], at brændeovnen havde været i brug hele sommeren. Til denne bemærkning oplyste K.H., at det ikke var usædvanligt, idet han selv havde brugt sin brændeovn i sommeren 2007."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1960, og at kuldebroerne med skimmelvækst skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at ejendommen på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion. Det er derfor ikke en fejl, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten. Hvad angår det mindre omfang af skimmelvækst på flisefugerne i badeværelset, må nævnet være enig med selskabet i, at dette er en uundgåelig følge af det særlige fugtige miljø i et sådant vådrum. Under de nævnet forudsætninger finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at skimmelvæksten udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder det på foreliggende grundlag heller ikke godtgjort, at revnerne udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann